

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**Fineland Living Services Group Limited**  
**方圓生活服務集團有限公司**

(前稱Fineland Real Estate Services Group Limited 方圓房地產服務集團有限公司)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：9978)

**有關截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報  
的補充公告**

茲提述方圓生活服務集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)截至二零二三年十二月三十一日止年度的年度報告(「二零二三年年報」)。除另有界定者外，本公告所用詞彙與年報所界定者具有相同涵義。

除二零二三年年報所提供的資料外，董事會謹此提供有關(i)減值虧損(定義見下文)撥備；及(ii)益康收購事項最新情況的進一步資料。

**(I) 有關減值虧損的補充資料**

誠如二零二三年年報「管理層討論與分析」一節所披露，本公司的應收貿易款項、應收同系附屬公司及關聯公司款項主要為本集團提供物業管理服務、房地產代理服務的應收款項，以及支付予物業開發商的保證金，以有權於協定期間內獨家代理銷售一手市場項目的物業。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團金融資產減值虧損淨額約為人民幣101.1百萬元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣9.3百萬元增加約987.1%。該增加主要歸因於應收貿易款項、應收同系附屬公司款項及應收關聯方款項的減值虧損（「減值虧損」）撥備分別大幅增加約人民幣24.2百萬元、人民幣56.5百萬元及人民幣19.9百萬元。減值虧損撥備增加乃主要基於採用香港財務報告準則第9號「金融工具」簡化方法進行的評估，並計及（包括但不限於）以下因素：(i)向主要客戶收取應收貿易款項進度放緩；(ii)房地產開發商陷入財困導致信貸風險增加；及(iii)如廣州方圓分別於二零二三年八月二十三日及二零二三年十一月十三日所宣佈，廣州方圓無法於到期日前贖回其以美元計值3.4億美元的優先票據並支付利息，以及暫停買賣本金額為人民幣9.18億元的上市票據。

## 估值報告

此外，亦已委聘獨立專業估值師戴德梁行有限公司協助評估減值虧損的預期信貸虧損撥備，並編製估值報告（「估值報告」）。戴德梁行有限公司為一間國際估值諮詢公司，曾為多家上市公司提供估值服務用於財務報告用途。估值報告詳情如下：

### (i) 估值方法

獨立估值師根據香港財務報告準則第9號採納預期信貸虧損模式估計金融工具（即本集團的應收貿易款項及關聯方應收款項）的全期預期信貸虧損。就本集團並無預期還款時間表的應收貿易款項及關聯方應收款項而言，預期信貸虧損率乃根據企業違約率、違約損失率及前瞻性調整進行估計。就本集團擁有預期還款時間表的應收貿易款項及關聯方應收款項而言，預期信貸虧損乃根據貼現還款現金流量進行估計。

於二零二三年十二月三十一日評估減值虧損的預期信貸虧損撥備時已貫徹應用相同估值方法，且於本公告日期，所用估值方法其後概無變動。

**(ii) 輸入數據的價值、基準及主要假設**

於二零二三年十二月三十一日應收貿易款項的預期信貸虧損

	歷史 虧損率	前瞻性 調整	預期 虧損率	賬面總值 (人民幣元)	虧損撥備 (人民幣元)	賬面淨額 (人民幣元)
<b>集體評估</b>						
已逾期						
一年內	11%	11%	12%	73,650,371	9,194,550	64,455,821
一至兩年	23%	11%	26%	44,347,675	11,370,574	32,977,101
兩至三年	50%	11%	56%	14,692,067	8,117,337	6,514,730
三年以上			100%	<u>9,520,065</u>	<u>9,520,065</u>	<u>—</u>
<b>個別評估</b>						
全期預期虧損			100%	<u>388,537</u>	<u>388,537</u>	<u>—</u>
<b>總計</b>				<b><u>142,598,715</u></b>	<b><u>38,651,063</u></b>	<b><u>103,947,652</u></b>

於二零二三年十二月三十一日關聯方應收款項的預期信貸虧損

	違約概率	違約損失率	前瞻性調整	預期虧損率	賬面總值 (人民幣元)	虧損撥備 (人民幣元)	賬面淨額 (人民幣元)
<b>同系附屬公司</b>							
— 無抵押	35%–100%	10%–53%	11%	21%–56%	105,461,826	58,212,955	47,248,871
— 有抵押				0%	15,230,598	3,046	15,227,552
<b>總計</b>					<b><u>120,692,424</u></b>	<b><u>58,216,001</u></b>	<b><u>62,476,423</u></b>
<b>關聯公司</b>							
— 無抵押	35%–100%	10%–64%	11%	25%–45%	45,236,878	20,111,744	25,125,134
— 有抵押				2%	19,938,284	496,463	19,441,821
<b>總計</b>					<b><u>65,175,162</u></b>	<b><u>20,608,207</u></b>	<b><u>44,566,955</u></b>
非控股權益				5%–10%	1,660,000	116,000	1,544,000

估值報告所作假設包括以下各項：(i)根據本公司政策，兩年以上房地產代理服務及三年以上物業管理服務的應收貿易款項假設被視為100%撥備；(ii)政治、法律、財政、技術、市場及經濟狀況將不會出現對本公司營運造成重大影響的重大變動；及(iii)本公司管理層提供的資料真實準確。

**(iii) 輸入數據的價值／假設的重大變動**

於二零二三年十二月三十一日，本集團應收貿易款項以及房地產行業應收同系附屬公司及關聯方款項的預期虧損率的違約率輸入數據較二零二二年十二月三十一日有重大變動。

於二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，本集團應收貿易款項以及應收關聯方款項的預期虧損率載於下文。

於二零二三年      於二零二二年  
十二月三十一日    十二月三十一日

**應收貿易款項的預期虧損率**

**集體評估**

已逾期

一年內	12%	3.99%
一至兩年	26%	10.82%
兩至三年	56%	30.98%
三年以上	100%	100%

**個別評估**

全期預期虧損	100%	100%
--------	------	------

**關聯方應收款項的預期虧損率**

**同系附屬公司**

無抵押	21%–56%	0%–5%
有抵押	0%	不適用

**關聯公司**

無抵押	25%–45%	1%
有抵押	2%	不適用

該變動主要由於(i)於二零二三年十二月三十一日賬齡超過一年的應收貿易款項顯著增加；(ii)中國物業市場持續疲弱及不明朗以及中國房地產開發商融資資源短缺；及(iii)就應收同系附屬公司及關聯公司款項而言，如廣州方圓分別於二零二三年八月二十三日及二零二三年十一月十三日所宣佈，廣州方圓無法於到期日前贖回其以美元計值3.4億美元的優先票據並支付利息，以及暫停買賣本金額為人民幣9.18億元的上市票據。

## 本集團為收回未償還應收款項而採取的措施

為努力收回本公司的應收貿易款項以及應收同系附屬公司及關聯公司款項(包括未償還誠意金結餘)，本集團已透過口頭溝通及電子方式定期及持續要求付款、組織與債務人舉行實體會議以處理及解決未償還應收款項，並向債務人發出正式函件及法律催款函。

此外，於二零二三年，本集團訂立置換交易，以物業抵銷若干應收款項，以即時降低信貸風險。詳情請參閱二零二三年年報第38及39頁「須予公佈交易」及「關連交易」各段。

此外，於二零二四年三月，本集團就未償還誠意金結餘約人民幣14.2百萬元對方先生最終非全資擁有的公司廣州方圓匯金房地產發展有限公司提起民事法律訴訟。此案的聆訊定於二零二四年八月舉行。有關詳細資料，請參閱二零二三年年報第43頁「未償還誠意金結餘」一段。

於本公告日期，本公司仍在與相關債務人溝通及磋商，以收回未償還應收款項的餘額。本公司已採取並將於必要時繼續採取法律行動以收回其未償還應收款項。

## (II) 有關益康收購事項的補充資料

### 益康收購事項的代價

誠如二零二三年年報第10頁所披露，於二零二一年十月二十五日，本集團(作為買方)與由獨立第三方最終擁有的上海綠保源企業管理合夥企業(有限合夥)(作為賣方)(「賣方」)訂立購股協議，內容有關以現金分期支付方式收購廣東益康物業服務有限公司(「益康」)的60%股權。代價

的第三筆、第四筆及第五筆分期付款可予調整，視乎益康是否分別達到截至二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止三個年度各年的純利（經扣除非經常性損益合併稅項）目標（「保證溢利」）而定。

### 代價的第三筆及第四筆分期付款

誠如本公司日期為二零二二年八月三十日的公告所披露，截至二零二一年十二月三十一日止年度，扣減金額（定義見公告）超過本公司間接全資附屬公司廣州方潤生活服務有限公司（「買方」）就益康收購事項支付第三筆分期付款的應付代價。因此，賣方須於二零二三年八月三十一日或之前向買方支付約人民幣5.6百萬元（「應收賣方款項」）。

誠如本公司日期為二零二三年三月三十日的公告所披露，截至二零二二年十二月三十一日止年度，買方應支付予賣方的經調整後代價的第四筆分期付款約為人民幣0.9百萬元（「第四筆分期付款金額」）。買方及賣方共同協定以第四筆分期付款金額部分抵銷應收賣方款項。因此，應收賣方款項的餘額約為人民幣4.7百萬元（「餘額」）。

於本公告日期，儘管買方發出催款通知，賣方尚未向買方支付餘額。鑑於益康截至二零二三年十二月三十一日止年度的實際溢利（定義見下文）即將發佈，而該實際溢利對計算代價的第五筆分期付款至關重要，賣方同意簡化結算流程並將餘額與第五筆分期付款一併結算。

### 代價的第五筆分期付款

誠如二零二三年年報所披露，截至二零二三年十二月三十一日止年度，益康錄得純利（扣除非經常性損益合併稅項前）約人民幣5.3百萬元。根據董事會目前可得的資料，預期益康截至二零二三年十二月三十一日止年度的實際溢利（「實際溢利」）（即扣除非經常性損益合併稅項後的純利）將不會達到二零二三年保證溢利人民幣6,153,800元。倘實際溢利達不到二零二三年保證溢利，本公司有權從益康收購事項第五筆分期付款代價中扣除一筆款項。

於本公告日期，買方及賣方(連同其委聘以與買方計算的實際溢利進行交叉核對的外聘核數師)仍在磋商及最終確定實際溢利，重點就(i)若干設施及設備維護開支的攤銷；(ii)若干應收貿易款項的減值虧損；及(iii)收回益康收購事項前產生的應收貿易款項而收取的款項釐定雙方均可接受的金額。

董事會預期實際溢利將於二零二四年九月底前由訂約方共同協定，而未償還結餘(連同餘額)將於二零二四年年底前結清。倘未能達成協議，本公司可能對賣方採取法律行動。本公司將根據上市規則於適當時候刊發進一步公告。

### **績效承諾百分比**

誠如本公司日期為二零二一年十月二十五日的公告所披露，倘益康於截至二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止三個年度的實際溢利總額超出同期保證溢利的總和(「**績效承諾百分比**」)不少於100%(即視乎賣方能否於三年期間整體達到保證溢利)，買方須向賣方支付任何先前分期付款的任何扣減金額(作為代價第五筆分期付款的一部分)。然而，如上所述，由於益康於截至二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止三個年度的溢利總額低於同期保證溢利的總和，**績效承諾百分比**低於100%。因此，買方不得向賣方支付任何先前扣減金額，作為代價第五筆分期付款的一部分。

### **履約承諾**

誠如本公司日期為二零二一年十月二十五日的公告所披露，賣方已承諾確保益康於截至二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止三個年度的總收益不會少於約人民幣76百萬元，否則其將向買方支付總代價5%的罰款。董事會確認益康於該期間的總收益已超過人民幣76百萬元，從而免除賣方就此向買方承擔的任何罰款責任。



上述補充資料並不影響二零二三年年報所載的其他資料，除上文所披露者外，二零二三年年報的所有其他資料維持不變。

承董事會命  
方圓生活服務集團有限公司  
主席  
方明

香港，二零二四年七月二十五日

於本公告日期，執行董事為韓曙光先生及謝麗華女士；非執行董事為方明先生；以及獨立非執行董事為梁偉雄先生、田秋生先生及杜稱華先生。